

---

# Gemeinde Wutöschingen



---

## **Bebauungsplan „Höhenweg Mitte“ und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim** als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

**1. Fertigung**  
Endgültige Fassung vom 11.05.2020



**kaiser**

planungsbüro + vermessungsbüro k a i s e r  
daimlerstraße 15, 79761 wt-tiengen, tel.: 07741 / 9211-0, fax: 9211-22



## Inhaltsverzeichnis zum Bebauungsplan

### A. SATZUNG

### B. BEGRÜNDUNG

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Raumordnung
4. Planungsgebiet
5. Erschließung
6. Altlasten
7. Bebauung und Nutzung
8. Naturhaushalt und Landschaft
9. Baugrund
10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen
11. Kosten

### C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise
- IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

### D. PLANTEIL

- |                                 |           |               |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan                     | (Blatt 2) | M 1:500       |
| 3. Schemaschnitt                | (Blatt 3) | M 1:200       |
| 4. Schnitte 1 – 1, 2 – 2        | (Blatt 4) | M 1:200       |
| 5. Gestaltungsplan              | (Blatt 5) | M 1:500       |



## Teil A SATZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Höhenweg Mitte“ und Örtliche Bauvorschriften auf Gemarkung Horheim als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften am 11.05.2020 als Satzung beschlossen.

### Bundesrecht

**BauGB** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

**BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

**PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### Landesrecht

**LBO** Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

**GemO** Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37).

**NatschG** Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, 643, 2018 S. 4).



**Teil A**  
**SATZUNG**

*Fortsetzung...*

**§ 1**

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Bl. 2).

**§ 2**

**BESTANDTEILE DER SATZUNG**

Der Bebauungsplan besteht aus:

B. Begründung	(1.-11.)	i.d.F. vom 11.05.2020
C. Textliche Festsetzungen	(I.-III.)	i.d.F. vom 11.05.2020
Textliche Festsetzungen	(IV.)	i.d.F. vom 11.05.2020
D. Planteil		
Flächennutzungsplan der VVG	(Bl. 1)	i.d.F. vom 18.05.2018
(Auszug)		
Lageplan	(Bl. 2)	i.d.F. vom 11.05.2020
Schemaschnitt	(Bl. 3)	i.d.F. vom 11.05.2020
Schnitte 1 – 1, 2 – 2	(Bl. 4)	i.d.F. vom 11.05.2020
Gestaltungsplan	(Bl. 5)	i.d.F. vom 11.05.2020

**§ 3**

**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den getroffenen Festsetzungen von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

**§ 4**

**INKRAFTTRETEN**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wutöschingen, den 11.05.2020

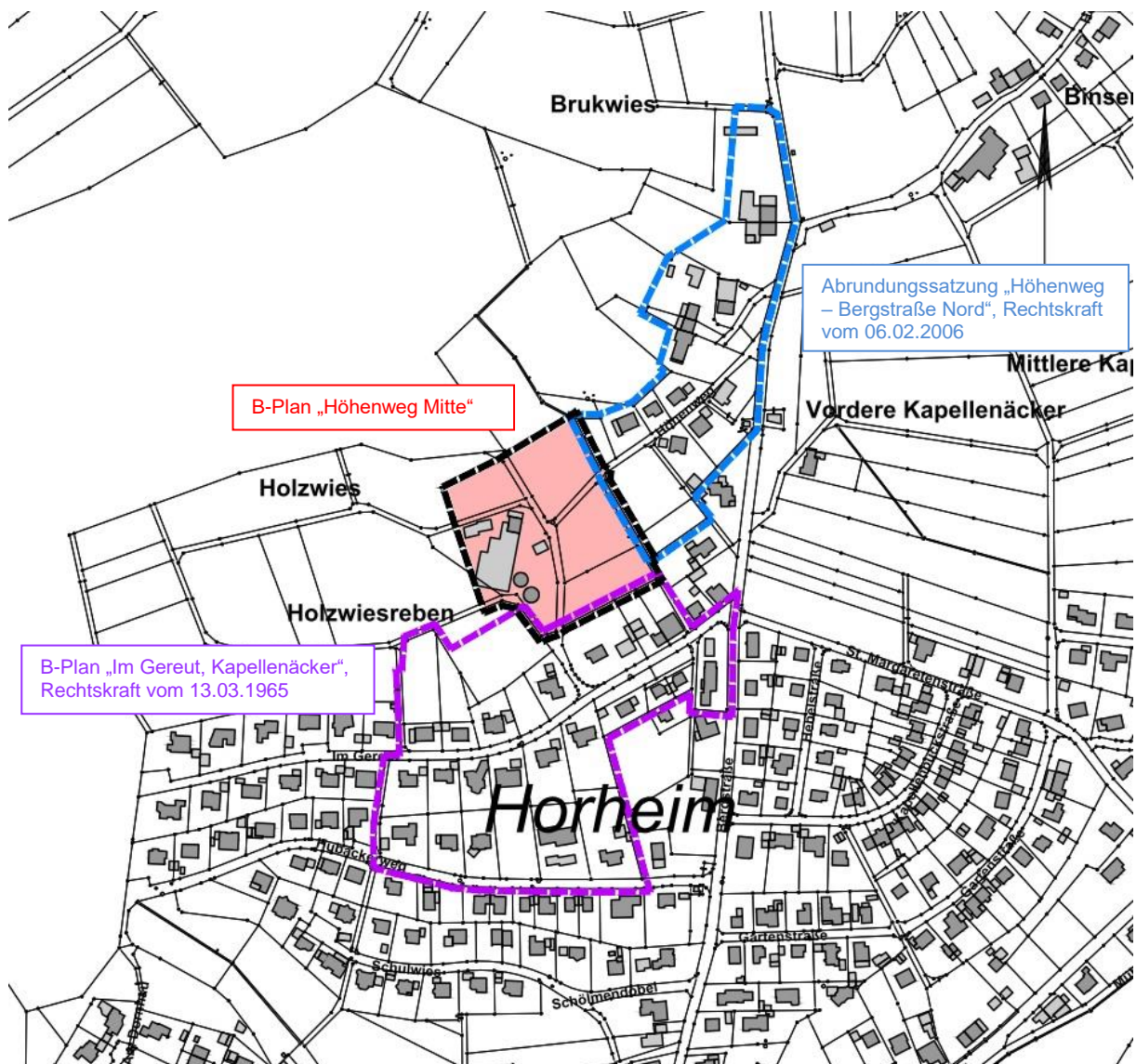
Georg Eble  
Bürgermeister



## Anlage zur Satzung

### Grenzen des Bebauungsplanes - Lageplanausschnitt

(Darstellung unmaßstäblich)





## Teil B BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf Gemarkung Horheim stehen keine neuen Baulandflächen für den Wohnungsbau mehr zur Verfügung. Die Kapazitäten in den bestehenden Baugebieten sind völlig ausgeschöpft. Vereinzelt sind noch Baulücken vorhanden, sie befinden sich jedoch in Privatbesitz und sind als Einzelgrundstück für den Eigenbedarf reserviert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Höhenweg Mitte“ begründet sich somit auf die dringende Notwendigkeit der kurzfristigen Bereitstellung von weiteren Wohnungsbauflächen auf Gemarkung Horheim.

Das auf dem Grundstück Flst. 210 vorhandene, im Außenbereich privilegierte, landwirtschaftliche Anwesen soll abgerissen werden. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, zusammen mit anderen Grundstücksflächen im unmittelbaren Umgebungsbereich, neue Wohnbauflächen im OT Horheim zuschaffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wutöschingen hat deshalb am 28.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Höhenweg Mitte" auf Gemarkung Horheim als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB und §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Realisierung des Baugebietes „Höhenweg Mitte“ möchte die Gemeinde Wutöschingen der konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen für Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Wutöschingen auf Gemarkung Horheim Rechnung tragen. Der B-Plan soll primär auch dazu beitragen, die Abwanderung einheimischer Bauinteressenten zu verhindern.

Mit dem Bebauungsplan „Höhenweg Mitte“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 9-10 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

Die städtebauliche Zielvorstellung für das überplante Gebiet orientiert sich bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform an der im Süden und Osten angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung. Die horizontale und vertikale Ausrichtung der Baukörper ist den Vorgaben aus dem Bestand, der Topographie und der Nutzung von Solarenergie geschuldet.





**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Die Festsetzungen des B-Planes folgen den aktuellen allgemeinen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit ihren sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Die Festsetzungen des B-Planes sind geeignet, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung unter Wahrung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

**3. Raumordnung**

**3.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Derzeit ist der LEP 2002, seit 20.08.2002, rechtsverbindlich gültig (GBl. Nr. 9, S. 301).

**3.2 Regionalplan**

Im aktuell gültigen Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist der Ortsteil Wutöschingen als Kleinzentrum und Siedlungsbereich mit Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen. Die Ortsteile Horheim und Schwerzen sind zusätzlich als Siedlungsbereiche innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte Regionalplan Mitte (Karte 2) sind die Flächen zum B-Plan "Höhenweg Mitte" im OT Horheim der Gemeinde Wutöschingen nicht berücksichtigt.

**3.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Wutöschingen gehört der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) der Gemeinden Wutöschingen und Eggingen an. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2021 der VVG, genehmigt am 03.07.2006, zuletzt geändert am 18.05.2018, sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes "Höhenweg Mitte" nicht als Wohnbaulandflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die aktuelle Gesetzgebung lässt jedoch die Ausweisung von neuen Baulandflächen über einen B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB zu ohne dass der FNP die betroffenen Flächen dazu als Wohnbaulandflächen ausweist. Der FNP ist im Nachgang entsprechend anzupassen.

**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

Fortsetzung...

**4. Planungsgebiet**

Das Gebiet zum B-Plan „Höhenweg Mitte“ liegt auf Gemarkung Horheim der Gemeinde Wutöschingen. Es umfasst die im Lageplan Blatt 2 abgegrenzten und nachfolgend zusammengestellten Flächen.

Flst. Nr.	Gesamtfläche m <sup>2</sup>	B-Planfläche m <sup>2</sup>	Bemerkung	Nutzung
193	1.411	233	Teilfläche	Weg
197	5.373	1237	Teilfläche	Gr
198	1.122	203	Teilfläche	Weg
209	8.766	100	Teilfläche	Gr
210	4.474	3.885	Teilfläche	GFLF
211	1.219	714	Teilfläche	Weg
224	6.876	2.573	Teilfläche	Gr
226	1.019	246	Teilfläche	Weg
228	2.388	2.388		Gr
229	1.854	1.854		Gr
233	469	251	Teilfläche	S
223	237	51	Teilfläche	Weg
Gesamtfläche		13.735	m <sup>2</sup>	
entspricht ca.		1,37	ha	
Gr	Grünland			
GFLF	Gebäude- Freifläche		Land- und Forstwirtschaft	
S	Straße			
Weg	Weg			

Das B-Plangebiet wird im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, im Osten und Süden schließt die bestehende Bebauung um den Höhenweg an.

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 1,37ha, mit einer von Norden nach Süden abfallenden Topographie und Neigungen zwischen ca. 8% und max. ca. 18%.

Die Straßengrundstücke Flst. 193, 198, 211, 226 und 233 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wutöschingen, alle anderen Grundstücke sind in Privateigentum.

Der auf dem Grundstück Flst. 210 vorhandene landwirtschaftliche Betrieb wird aufgegeben, die baulichen Anlagen dazu werden zurück gebaut.





## Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

### 5. Erschließung

#### 5.1 Allgemein

Grundlage für alle Fachplanungen sind die Zwangspunkte aus der Topographie, die vorhandenen Einrichtungen zur Infrastruktur sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zum Baugebiet „Höhenweg Mitte“.

#### 5.2 Verkehrsanlagen

##### Projektgrundlagen:

RASt 06 → Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, aktuelle Ausgabe (2006).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt grundsätzlich über den vorhandenen Höhenweg als Haupterschließungsstraße. Untergeordnet ergänzen auf kurzen Strecken ausgebaute Wohnwege das Erschließungsstraßen- / wesenetz.

Alle Straßen / Wege im B-Planbereich stellen Erschließungsstraßen innerhalb bebauter Gebiete dar, sie sind nach RASt 06 der Kategorie ES V, Erschließungsstraße mit kleinräumiger Verbindungsfunktion, zuzuordnen.

Es erfolgt ein Ausbau innerhalb der bestehenden Grenzen. Die Verkehrsflächen sind dadurch auf ein fahrgeometrisch notwendiges Mindestmaß reduziert, damit wird die Flächenversiegelung begrenzt und eine Verlangsamung des motorisierten Verkehrs innerhalb der angeschlossenen Wohnbebauung angestrebt mit einer spürbaren Minderung der Umweltbelastung durch Lärm- und Schadstoffausstoß.

##### Erschließungsstraße A-B-C

Sie ist als typische Sammelstraße einzustufen. Gehwege sind nicht vorhanden, der Verkehr erfolgt im Mischprinzip.

Straßenquerschnitt: Fahrbahn  $\geq$  B = 4,10m (zwischen den Borden)

Der gewählte Fahrbahnquerschnitt mit mind. B = 4,10m deckt den Begegnungsfall PKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit. Größere Begegnungsfälle (z. B. LKW/PKW und höher) müssen, auch bei verminderter Geschwindigkeit ( $\leq$  40 km/h), die befestigten privaten Hof- und Zufahrtsflächen mit benutzen.

Die Fahrbahn wird durch beidseitige Randeinfassungen begrenzt, am Tiefrand beträgt der Anschlag 3 cm (Niederbord). Die Fahrbahnfläche wird asphaltiert.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**  
*Fortsetzung...*

Stichstraßen B, C

Sie sind als Wohnweg einzustufen, der Verkehr erfolgt im Mischprinzip.  
Straßenquerschnitt: Fahrbahn  $\geq B = 3,50\text{m}$  (zwischen den Borden)

Beide Wege weisen eine mineralgebundene Oberfläche auf. Sie dienen heute und künftig auch als Wirtschaftsweg, ein Ausbau ist im Zuge des B-Plans nicht vorgesehen.

**5.3 Abwasser und Oberflächenwasser**

Projektgrundlagen:

DWA (ATV) → Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (Hennef).

DIN → EN 752, Teil 1-3, aktuelle Ausgabe, Deutsches Institut für Normung e.V. Berlin.

Die in der Umgebung angeschlossene Bebauung entwässert im klassischen Trennsystem, die vorhandenen Leitungen verlaufen entlang des Höhenweges.

Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass die angetroffenen Bodenschichten, die hydrogeologischen Randbedingungen sowie die Hanglage des Baugebietes für eine Versickerung nach DWA-A 138 nicht geeignet sind. Damit scheidet eine Entwässerung im „modifizierten“ Trennsystem aus. Das Baugebiet muss, analog zum umgebenden Bestand, im klassischen Trennsystem entwässert werden. Zur hydraulischen Entlastung der Leitungssysteme werden Retentionszisternen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt (s. Teil C I, Nr. 11.).

Alle Leitungen können als Freispiegleitungen ausgeführt werden. Sollte die Höhenlage der neuen Bebauung kein ausreichendes Gefälle in den Anschlussleitungen zulassen (z.B. bei sehr tiefen Unterkellernungen), sind Hebeanlagen erforderlich. Auf evtl. Rückstaumöglichkeiten aus dem Sammelkanal ist zu achten, ggf. sind entsprechende Einrichtungen (Rückstauvorrichtungen) vorzusehen.

**5.3.1 Schmutzwasser**

Im Bereich des neuen Baugebietes sind neue Schmutzwasserleitungen erforderlich, welche an die bestehenden Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden.

Vorgesehen ist der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 200 mm in den Haupt-/Sammelleitungen und DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen.



**Teil B**  
**BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungenenden.

**5.3.2 Niederschlagswasser der Verkehrsflächen**

Das Oberflächenwasser der Straßen- und Hofflächen wird über neue Regenwasserkanäle gesammelt und anschließend in die vorhandenen Regenwasser-Leitungssysteme abgeleitet.

Geplant ist in der inneren Erschließung des Baugebietes der Einbau von Rohren mit Kreisprofil DN 300 in den Haupt-/Sammelleitungen und PVC DN 150 mm in den Hausanschlussleitungen. Die Entwässerung im Trennsystem erfordert auch eine äußere Erschließung, dazu muss in der Straße „Im Gereut“ ein neuer Oberflächenwasserkanal DN 400 bis zur bestehenden RK-Ableitung an der Einmündung in der „Bergstraße“ gebaut werden.

Die Kontrolle und Revision erfolgt über begehbare Kontrollschächte in regelmäßigen Abständen (ca. 50m), an den jeweiligen Richtungsänderungen oder an den Haltungenenden.

**5.3.3 Niederschlagswasser der Dachflächen**

Zur Abminderung der hydraulischen Belastung in den nachfolgenden bestehenden Entwässerungssystemen ist eine Reduzierung der Abflussspitzen erforderlich. Da eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, wird deshalb im B-Planbereich der Einbau von Retentionszisternen zur Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt (s. Teil C I, Nr. 11.).

**5.3.4 Drainagewasser**

Drainagewasser ist dem natürlichen Wasserhaushalt direkt wieder zuzuführen, Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Andere Lösungen sind grundsätzlich mit der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes abzustimmen.

**5.4 Wasserversorgung**

Projektgrundlagen:

DVGW → Regelwerk, aktuelle Ausgabe Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Eschborn.

Bestehende Wasserversorgungsleitungen sind im Höhenweg vorhanden, die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt von diesen Anlagen aus, die bestehenden Systeme werden entsprechend erweitert.



## Teil B BEGRÜNDUNG

*Fortsetzung...*

Für die Bebauung in den Randbereichen sind neue ergänzende Leitungen zur Wasserversorgung notwendig, welche an das bestehende Ortsnetz im Höhenweg angeschlossen werden. Die neuen Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Geplant sind duktile Gussrohrleitungen (GGG) in der Qualität der aktuell gültigen Anforderungen zum Schutz des Trinkwassers. Vorgehen sind Hauptleitungen DN 100 mm und Hausanschlussleitungen da 63 mm. Die Regulierung ist durch Strecken- und/oder Hausanschlusschieber gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die neuen Leitungssysteme. Die Druckverhältnisse sind gut, die Vorgaben zum Brandschutz sind beachtet. Durch den Einbau von Überflurhydranten in abgestimmten Aktionsräumen ist die Löschwasserversorgung flächendeckend gewährleistet.

### 5.5 Stromversorgung

Bestehende Leitungen zur Stromversorgung sind am Höhenweg vorhanden, die bestehenden Systeme werden entsprechend erweitert. Innerhalb der neuen Baulandflächen erfolgt die Verteilung parallel zu den übrigen Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen (Straßen und Wege).

Für Niederspannungsleitungen wird generell eine Erdverlegung festgesetzt.

### 5.6 Gasversorgung

Im B-Planbereich sind keine Leitungen zur Erdgasversorgung vorhanden.

Bei Bedarf kann das B-Plangebiet jedoch durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der südlich gelegenen Straße „Im Gereut“ mit Erdgas versorgt werden.

### 5.7 Sonstige Versorgungsträger

Anlagen der Deutschen Telekom sind ebenfalls in den angeschlossenen bebauten Bereichen vorhanden. Die Versorgung des Baugebietes „Höhenweg Mitte“ kann somit von diesen vorhandenen Anlagen aus erfolgen.

Im neuen Baugebiet wird vorsorglich ein Leerrohr-System für die spätere Ausrüstung zur Breitbandversorgung (TV, Internet usw.) mitverlegt.

### 5.8 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt prinzipiell über die vorhandenen und / oder neuen Verkehrsanlagen, alle Grundstücke können uneingeschränkt angedient werden.



## Teil B

### BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

#### 6. Altlasten

Im B-Planbereich „Höhenweg Mitte“ sind keine Altlasten bekannt.

#### 7. Bebauung und Nutzung

Im B-Planbereich „Höhenweg Mitte“ wird entsprechend dem Planungsziel als Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO** festgesetzt.

##### Zulässig sind:

- Wohngebäude

##### Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Das Gebiet zum B-Plan „Höhenweg Mitte“ stellt eine Erweiterung zu der auf der Ost- und Südseite vorhandenen Bebauung dar. Gemäß § 13b BauGB soll das neue Baugebiet primär dem Wohnen dienen.

Für die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind innerhalb des Ortsteils Horheim und der Gemeinde Wutöschingen genügend alternative Einrichtungen oder und in gleicher Art bereits vorbelastete Flächen vorhanden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Auf die Festlegung von Baulinien wird verzichtet, die städtebauliche Akzentuierung erfolgt durch die räumliche Gliederung des Baugebietes. Die Festsetzung von Baugrenzen und Mindestgrenzabständen ermöglicht eine auf den jeweiligen Bedarf individuell abgestimmte Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse (s. Lageplan Blatt 2, Schemaschnitt Blatt 3 u. Schnitte 1-1, 2-2 Blatt 4).



## Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (s. Gestaltungsplan Blatt 5). Stellplätze und Zugänge sind als teilbegrünte Flächen auszuführen (s. Teil C II, Nr. 2).

Im B-Planbereich „Höhenweg Mitte“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Die gewählten Grundstücksgrößen eignen sich für eine Einzelhaus-, bereichsweise auch für eine Doppelhausbebauung. Für Hausgruppen oder Reihenhäuser ist kein Bedarf vorhanden. Die Anzahl der Wohnungen wird wie folgt beschränkt:

- Einfamilienhaus max. 2 Wohnungen
- Doppelhaus max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer, die Dachneigung beträgt mind. 10°, max. 35°. Für sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird zur Retention (Rückhaltung) von Niederschlagwasser eine extensive Dachbegrünung für Flächen  $\geq 10\text{m}^2$  festgesetzt (s. Teil C IV, Nr. 1.1.3).

Die Gebäudestellung kann gewählt werden (s. Lageplan Blatt 2). Das städtebauliche Konzept lässt auch, je nach Gebäudestellung, die Nutzung von Solarenergie zu.

Die Festsetzungen des B-Planes orientieren sich am umgebenden Bestand und den allgemeinen aktuellen Zielen einer verdichteten und flächensparenden Bebauung. Die Vorgaben des B-Plans gewährleisten trotzdem eine verträgliche Integration der neuen Bebauung in die angeschlossene Umgebung. Sie erlauben gleichzeitig innerhalb der vorgegebenen Möglichkeiten eine relativ freie Bestimmung von individuellen Bauabsichten.

Der Planentwurf zeigt ein ausgeglichenes Grundstückskonzept mit unterschiedlichen Größen auf. In Verbindung mit den zulässigen Hausformen ist eine individuelle Nutzung der verbleibenden Freiflächen gegeben. Die notwendige Privatsphäre bleibt hierdurch gewahrt.

Der B-Plan „Höhenweg Mitte“ weist folgende Flächenbilanz auf:

Gesamtfläche	13.735 m <sup>2</sup>	1,37 ha	100,00
Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.042 m <sup>2</sup>	1,20 ha	87,67
Öffentl. Verkehrsflächen	1.693 m <sup>2</sup>	0,17 ha	12,33





## Teil B

### **BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

#### **8. Naturhaushalt und Landschaft**

Zum B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt, die Ergebnisse sind im Teil C II für das Plangebiet geregelt.

Im B-Plangebiet befinden sich derzeit keine bekannt gemachten gesetzlich geschützten Flächen (FFH-Gebiete oder Biotope nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG B-W).

Nördlich des B-Plangebietes befinden sich die Flächen zum gemeindeeigenen Wald Distrikt Dornhau, Flst.1373. Die Waldgrenze weist dabei einen Mindestabstand von  $\geq$  ca. 20m zu den überbaubaren Flächen auf (s. Lageplan Blatt 2). Der gesetzlich vorgegebene Abstand von 30m wird somit punktuell unterschritten.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Forstbehörde aus der Offenlage besteht aus forstfachlicher Hinsicht ein hohes Gefährdungspotential für Leib und Leben sowie ein hohes Sachschadensrisiko durch u.a. sturmbedingt umstürzende Bäume.

Der betroffene Wald ist Eigentum der Gemeinde Wutöschingen. Die zwischenzeitlich erfolgte Abklärung mit dem zuständigen Förster hat ergeben, dass durch eine Traufbewirtschaftung die geplante Bebauung möglich gemacht werden kann. Die Gemeinde übernimmt hierfür die erforderliche Baulast und regelt evtl. Entschädigungen für Mehrkosten in der Bewirtschaftung und Minderkosten bei den Erträgen.

#### **9. Baugrund**

Zum Baugrund erfolgte am 19.11.2019 eine Erkundung durch die Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Bahlinger Weg 27, 79346 Endingen. Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte / Ergebnisse dargestellt, das vollständige Gutachten liegt bei der Gemeinde Wutöschingen zur Einsicht aus, die Ergebnisse werden den Bauinteressenten zur Verfügung gestellt.

Zur Beurteilung der im Baugrund anstehenden Erdschichten wurden ausgehend vom derzeitigen Geländeniveau vier Baggerschürfe (SCH1 bis SCH4) zur Erkundung der Untergrundverhältnisse im Plangebiet angelegt. Die Schürfe erreichten Endteufen von maximal 4,0m unter die Geländeoberkante (GOK).



## Teil B BEGRÜNDUNG

*Fortsetzung...*

Die Ergebnisse der Untersuchungen geben Auskunft über die Bodenbeschaffenheit sowie die bautechnischen Bedingungen zum Hoch- und Tiefbau. Der Baugrund zeigt folgenden geologischen Aufbau:

- Mutterboden / Oberboden: ca. 0,0 bis 0,4 m u. GOK  
(durchgehend feucht)
- Decklage (Verwitterungslehme) ca. 0,3 bis 4,0m u. GOK
- Festgestein (Keuper) tiefer ca. 3,0m u. GOK

Daten zu Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Im Zuge der Feldarbeiten wurden Schichtwasserhorizonte innerhalb der Verwitterungslehme angeschnitten (vgl. SCH3 ca. 0,8 m unter GOK, SCH4 ca. 0,6 m unter GOK und 2,2 m unter GOK). Es ist jedoch nicht mit dem Vorhandensein eines oberflächennahen zusammenhängenden Grundwasserleiters am Standort zu rechnen. Da der Untergrund aus Böden mit sehr geringer Durchlässigkeit besteht, ist bei Niederschlagsereignissen mit Stauwasser an der Geländeoberkante zu rechnen.

Die Vorgaben zur Bauwerksgründung, zu evtl. anfallendem Hang- und Schichtwasser sind zu beachten. Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.

Nach der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW) liegt das Baugebiet nicht in einem Überflutungsbereich.

Am Standort stehen tonreiche Verwitterungslehme über Tonsteinen an. In den Verwitterungslehmen sind Stauwasserhorizonte ausgebildet, die die extrem geringe Durchlässigkeit der Böden belegen. Die Festgesteinsabfolge besteht aus einer Wechsellagerung von Tonsteinen mit dolomitischen Mergelsteinen und Sulfatgesteinen.

Auch in dieser Abfolge (Gipskeuper) sind erfahrungsgemäß keine Wasserdurchlässigkeiten vorhanden, welche ein Abfließen von Sickerwasser erlauben. Vielmehr ist am Standort von vorwiegend oberflächlichem Abfluss von Niederschlagswasser auszugehen.

In Schurf SCH4 wurde bei Erreichen der Festgesteinsoberkante Wasser eingebracht. Auch nach mehreren Stunden war kein messbares Absinken der Wassersäule festzustellen.

Die angetroffenen Bodenmaterialien, die hydrogeologischen Randbedingungen sowie die Hanglage sind für eine Versickerung nach den Vorgaben des DWA-A 138 nicht geeignet.

Grundsätzlich ist vorgesehen, anfallenden Erdaushub im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet weiter zu verwenden (s. Teil C III, Nr. 3).



## Teil B BEGRÜNDUNG

Fortsetzung...

Zur Überprüfung auf mögliche Schadstoffe und sich daraus ergebender Vorgaben für die Verwertung/Entsorgung wurden jeweils Mischproben aus dem Oberboden und aus den Verwitterungslehmen hergestellt. Die Mischproben aus dem Oberboden und aus den Verwitterungslehmen wurden im chemischen Untersuchungslabor auf die Parameter der Verwaltungsvorschrift von BadenWürttemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ sowohl im Feststoff als auch im Eluat analysiert. Auf Grundlage der Analysenergebnisse kann das Material wie folgt zugeordnet werden:

MP Oberboden (SCH1 bis SCH4, bindiges Material, Ton)

Einbaukonfiguration/Qualitätsstufe: Z0

MP Verwitterungslehm (SCH1 bis SCH4, bindiges Material, Ton)

Einbaukonfiguration/Qualitätsstufe : Z0

### 10. Realisierung und beabsichtigte Maßnahmen

Auf Gemarkung Horheim fehlt dringend weiteres neues Wohnbauland, eine möglichst zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes „Höhenweg Mitte“ ist deshalb gewünscht.

Dabei entstehen vorwiegend Kosten für die Erschließung. Ein Teil dieser Kosten kann über Erschließungsbeiträge beziehungsweise Kostenaufschläge auf die Grundstückspreise wieder eingenommen werden.

Der Bebauungsplan soll Grundlage für die Grenzregelung und die Erschließung sowie für die Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für Grundstücke werden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

### 11. Kosten

Im Zuge des Bebauungsplanes „Höhenweg Mitte“ entstehen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen für die Einholung des Baurechts (Bebauungsplan).

Kostenträger ist die Gemeinde Wutöschingen.

Auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden folgende Baukosten zur Erschließung des neuen Baugebietes geschätzt:

#### Innere Erschließung

1.	Verkehrsanlagen einschl. Straßenbel.	ca. 105.000,00 EUR
2.	Kanalisation - Trennsystem	ca. 305.000,00 EUR
3.	Trink- / Löschwasserentsorgung	ca. 76.000,00 EUR
4.	Datenkabel – Breitband	ca. 11.000,00 EUR
1.- 4.	Baukosten gesamt	ca. 497.000,00 EUR



Gemeinde Wutöschingen

## **Bebauungsplan „Höhenweg Mitte“**

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

---

Endgültige Fassung vom 11.05.2020

Seite 13

---

### **Teil B BEGRÜNDUNG**

*Fortsetzung...*

Wutöschingen, den 11.05.2020

Georg Eble  
Bürgermeister



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

für den im Lageplan durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Die Planzeichnung (s. Lageplan, Blatt 2) wird wie folgt ergänzt:

---

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen  
gem. § 9 (1) BauGB**

---

**1. Art der baulichen Nutzung  
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungen festgesetzt:

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
gem. § 4 BauNVO**

**1.1.1 Zulässig sind:**

- Wohngebäude

**1.1.2 Ausgeschlossen werden:**

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**1.2 Verkehrsflächen  
gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB**

**1.3 Grünflächen  
gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB**

**1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB**



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
**gem. § 16 und 19 BauGB**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze bestimmt (s. Lageplan Blatt 2, Schemaschnitt Blatt 3 u. Schnitte 1-1, 2-2 Blatt 4).  
Grundflächenzahl  
Im B-Plangebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,4\* festgesetzt.  
\*) Eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist zulässig.  
Geschosse  
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.
- 3. Höhe der baulichen Anlagen**  
**gem. § 9 (3) BauGB**
  - 3.1 Die höhenmäßige Festlegung der Gebäude erfolgt im B-Plangebiet über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf OK FFB EG = ± 0,00 = .....m NN (s. Lageplan Blatt 2, Schemaschnitt Blatt 3 u. Schnitte 1-1, 2-2 Blatt 4). Zur Optimierung der Höhenlage gegenüber dem Bestand ist eine Toleranz von ± 0,30m zulässig.
  - 3.2 Die Gebäudehöhe ist wie folgt festgesetzt (s. Lageplan Blatt 2, Schemaschnitt Blatt 3 u. Schnitte 1-1, 2-2 Blatt 4).  
Maximale Traufhöhe = + 6,00m  
Maximale Firsthöhe = + 8,50m
- 4. Bauweise**  
**gem. § 22 BauNVO**
  - 4.1 Als Bauweise ist im gesamten B-Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
  - 4.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen**  
**gem. § 23 BauNVO**
  - 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt (s. Lageplan Blatt 2).
  - 5.2 Bei grenzübergreifenden Baufenstern wird der Mindest-Grenzabstand zur neuen Grenze zwischen den einzelnen Grundstücken abweichend zur LBO mit 4,00m festgesetzt.
- 6. Stellung der baulichen Anlagen**  
**gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Die Stellung der Gebäude ist wählbar (s. Lageplan Blatt 2).





## Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

- 7. Nebenanlagen  
gem. § 14 BauNVO**
  - 7.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
  - 7.2 Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
  - 7.3 Windkraftanlagen werden gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.
  
- 8. Garagen, Carports und Stellplätze  
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO**

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen gem. Teil C IV, Örtliche Bauvorschriften Nr. 6.2 und 6.3 sind zu beachten.
  
- 9. Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung des Gebietscharakters ist eine Beschränkung der Wohnungen wie folgt festgesetzt:

Einfamilienhaus	= max. 2 Wohnungen
Doppelhaus	= max. 2 Wohnungen je DH-Hälfte
  
- 10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen  
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltenen Sichtdreiecke an einmündenden Straßen / Wegen zur Verkehrssicherheit.
  
- 11. Regenwasserbewirtschaftung**
  - 11.1 Retentionszisternen**

Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass die ange-troffenen Bodenschichten, die hydrogeologischen Randbedingungen sowie die Hanglage des Baugebietes für eine Versickerung nach DWA-A 138 nicht geeignet sind. Damit scheidet eine Entwässerung im „modifizierten“ Trennsystem aus. Das Baugebiet muss, analog zum umgebenden Bestand, im klassischen Trennsystem entwässert werden.

Auf Grund fehlender, dezentraler Versickerungsmöglichkeiten wird zur Entlastung der Entwässerungssysteme festgesetzt, das Niederschlagswasser der Dachflächen des Hauptgebäudes, in geeigneten Behältern (Zisternen) zu sammeln und zu bewirtschaften (z.B. zur Bewässerung der Grün- und Gartenflächen und zur Regenrückhaltung).



## Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

Die Anlagen müssen folgende Volumenanteile beinhalten:

- Nutzvolumen nach Bedarf, mind. 3,0m<sup>3</sup>
- Zusätzliches Retentionsvolumen mind. 2,0m<sup>3</sup> je 100m<sup>2</sup> abflusswirksame (Dach)Fläche

Das zusätzliche Rückhaltevolumen soll sich bei Niederschlag füllen und konstant mittels Drosselabfluss in die Kanalisation entleeren. Die Anlagen müssen dazu eine technische Ausrüstung nach dem aktuellen Stand der Technik enthalten (z.B. Schwimmerdrossel, Notüberlauf etc.). Der Ablauf von Drossel und Notüberlauf entwässert in die Regenwasserkanalisation.

### 11.3 Brauchwasser

Sofern in einem Regenwasserspeicher (Zisterne) Niederschlagswasser gesammelt wird und außer zur Bewässerung der Außenanlagen auch als Brauchwasser im Gebäude verwendet werden soll (z.B. Toilettenspülung), ist dies vorab mit der Gemeinde (u.a. auch wegen der Gebührenregelung) im Detail abzustimmen.

Insbesondere ist im Hinblick auf den Schutz des Trinkwassers sowie den daraus resultierenden hygienischen Anforderungen auf eine fachgerechte Installation besonderer Wert zu legen. Die gesetzlichen Vorgaben sind strengstens einzuhalten.

### 12. **Grundwasser**

Grundwasser darf grundsätzlich nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für den Fall, dass die Drainage eines Gebäudes an die Entwässerungsanlage angeschlossen werden soll, ist vor Baubeginn mit dem Kanalnetzbetreiber (Gemeinde) die Zulässigkeit der Einleitung abzustimmen.

Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen. Drainageleitungen dürfen nicht am Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

### 13. **Oberflächenwasser**

Das Oberflächenwasser aus den direkt an das Straßengrundstück angrenzenden privaten, versiegelten Flächen (z.B. Hofplätze, Zufahrten etc.) darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Rinnen, Einfassungen mit Abläufen etc.) sind vorzusehen.



**Teil C  
TEXTLICHE  
FEST-  
SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**II. Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung  
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB**

Die nachfolgenden Festsetzungen stellen Mindeststandards zur Grünordnung dar. Zum B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB ist nach § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung erforderlich. Die Bewertung der Eingriffe und deren Auswirkungen wurden auf der Grundlage der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Grünordnung und deren Charakter eingeschätzt.

**Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe**

**1. Boden-/ Grundwasserschutz**

- 1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).
- 1.2 Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- 1.3 Ggf. notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- 1.4 Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

**2. Verringerung der Flächenversiegelung**

Die Befestigung von Freiflächen durch Zufahrten, Zugänge, Park- und Lagerflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind wasserdurchlässige Beläge mit belebter Bodenzone (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) festgesetzt.

**3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen**

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden-Württemberg zu beachten.

**4. Maßnahmen zum Schutz von Tieren**

- 4.1 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**5. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Grünflächenersatz durch Kies- und/oder Schotterschüttlagen sind nicht zulässig.

**6. Pflanzfestsetzungen**

Auf den privaten Grundstücken sind mind. 2 gebietsheimische Laub- oder Obstbäume (Hochstamm, erste Verzweigung nicht unter 1,60 m, Umfang bei Pflanzung mindestens 12 cm) gemäß Lageplan zu pflanzen.

Die Pflanzenstandorte können variieren außer entlang der Straßen und Wege des B-Plangebietes, hier sind die Pflanzenstandorte festgesetzt.

Gebietsfremde Gehölze und Koniferen sind nur untergeordnet und bis zu einer Wuchshöhe bis max. 2 m zulässig.



## Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN

Fortsetzung...

### III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 (6) BauGB

#### 1. Planvorlage

Die Bauantragsunterlagen müssen folgende Angaben enthalten:

- 1.1 Darstellung des bestehenden und des geplanten Gelände-  
verlaufes in allen Gebäudeschnitten und Ansichten (entlang der  
Umfassungswände).
- 1.2 Darstellung der bestehenden oder geplanten Höhen der zuge-  
ordneten Erschließungsstraßen/Zufahrten in den Gebäude-  
schnitten und Ansichten mit Bezug zur Straße.

#### 2. Denkmalschutz (Hinweis)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische  
Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG  
Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benach-  
richtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile,  
Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauer-  
reste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis  
zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unver-  
ändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutz-  
behörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 –  
Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de))  
mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung  
von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.  
Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz  
ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu  
rechnen.

#### 3. Baugrund (Hinweis)

Zum Baugrund erfolgte am 19.11.2019 eine Erkundung durch die  
Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Bahlinger Weg 27, 79346  
Endingen. Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte / Ergeb-  
nisse dargestellt, das vollständige Gutachten liegt bei der  
Gemeinde Wutöschingen zur Einsicht aus, die Ergebnisse  
werden den Bauinteressenten zur Verfügung gestellt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen geben Auskunft über die  
Bodenbeschaffenheit sowie die bautechnischen Bedingungen  
zum Hoch- und Tiefbau. Der Baugrund zeigt folgenden geo-  
logischen Aufbau:

- Mutterboden / Oberboden: ca. 0,0 bis 0,4m u. GOK  
(durchgehend feucht)
- Decklage (Verwitterungslehme) ca. 0,3 bis 4,0m u. GOK
- Festgestein (Keuper) tiefer ca. 3,0m u. GOK



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

Daten zu Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Im Zuge der Feldarbeiten wurden Schichtwasserhorizonte innerhalb der Verwitterungslehme angeschnitten. Es ist jedoch nicht mit dem Vorhandensein eines oberflächennahen zusammenhängenden Grundwasserleiters am Standort zu rechnen. Da der Untergrund aus Böden mit sehr geringer Durchlässigkeit besteht, ist bei Niederschlagsereignissen mit Stauwasser an der Geländeoberkante zu rechnen.

Die Vorgaben zur Bauwerksgründung, zu evtl. anfallendem Hang- und Schichtwasser sind zu beachten. Der Umgang mit Grundwasser hat entsprechend den einschlägigen Normen zu erfolgen.

Eine wesentliche Voraussetzung für Versickerungen nach DWA-A 138 ist eine Schicht mit ausreichendem Aufnahmevermögen für das Sickerwasser. Eine solche Untergrundeinheit konnte im B-Planbereich nicht festgestellt werden. Die angetroffenen Bodenschichten, die hydrogeologischen Randbedingungen sowie die Hanglage sind für eine Versickerung nach DWA-A 138 nicht geeignet.

Grundsätzlich ist vorgesehen, anfallenden Erdaushub im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet weiter zu verwenden. Das Landratsamt Waldshut gibt für den Umgang mit Boden folgende Vorgehensweise vor:

- Der bei den Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen im Planungsgebiet so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub aus dem Planungsgebiet abgefahren werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen im Zuge eines Baugrundgutachtens vorab zu klären und die Entsorgungswege mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

**4. Objektschutz (Hinweis)**

An die geplante Baugebietserweiterung schließen von Norden mittlere Hanglagen an. Diese können ein erhöhtes Risiko für mögliche Hochwasserschäden an Gebäuden beim Zusammentreffen ungewöhnlicher Umstände und außergewöhnlich hohen Niederschlägen bedeuten. Informationen über geeignete Schutzmaßnahmen zu den Gebäuden diesbezüglich können bei der Gemeinde eingesehen werden. Ergänzend kann auch die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung Verwendung finden.





Gemeinde Wutöschingen

## **Bebauungsplan „Höhenweg Mitte“**

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

---

Endgültige Fassung vom 11.05.2020

Seite 9

---

### **Teil C TEXTLICHE FEST- SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

#### **5. Landwirtschaft (Hinweis)**

Die neuen Wohnbauflächen grenzen im Westen und Norden an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daraus resultierende Immissionen (z.B. Geruch, Staub, Lärm etc.) sind zu dulden.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
**(Örtliche Bauvorschriften) gem. § 74 LBO**

Die gewählten gestalterischen Festsetzungen dienen in erster Linie der Wahrung des Gebietscharakters und der Weiterführung einer zielgerichteten städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude sollen eine optisch ansprechende, äußere Erscheinung erhalten. Gestalterische und funktionale Elemente sollen proportional ausgewogen das Gesamterscheinungsbild der neuen Bebauung bestimmen.

**1. Äußere Gestaltung der Gebäude**

**1.1 Dächer**

**1.1.1 Dachform**

Zulässig sind nur Sattel-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer.

**1.1.2 Dachneigungen**

Sattel- Walmdächer: mind. 25°, max. 35°

Pultdächer: mind. 10°, max. 20°

Versetzte Pultdächer: mind. 16°, max. 33°

Die maximale Dachneigung der Nebengebäude darf die des Haupthauses nicht überschreiten. Nebengebäude wie Garagen, Carports, überdachte Müll- und Containerstandorte können alternativ mit Flachdächern versehen werden.

**1.1.3 Dacheindeckung**

Zulässig sind nur rot-braune und graue Dacheindeckungen. Metalldächer sind nur beschichtet zulässig.

Für sehr flach geneigte Dächer (unter 10°) wird eine extensive Begrünung für Flächen  $\geq 10\text{m}^2$  festgesetzt. Die Substratstärke muss mindestens 10cm betragen.

**1.2 Oberflächen**

Stark reflektierende oder glänzende Materialien (Kunststoffe, polierte Metalle, Bleche, Aluminium, etc.) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Alternativenergie.

**1.3 Alternativenergie**

Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarkollektoren sind bei geneigten Dächern (10°-35°) flächig auf der Dachhaut anzubringen. Bei aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (unter 10°) ist die Höhe auf maximal 50cm über OK Dachhaut begrenzt. Bei Solar-Gründächern entfällt die Höhenbegrenzung.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

- Anlagen an den Außenwänden müssen flächenbündig angebracht werden. Grundsätzlich sind nur blendfreie Anlagen zulässig.
- 2. Gas- und Ölbehälter**  
Gas- und Ölbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden. Die Behälter sind im Gebäude, in einem Anbau am Gebäude oder unterirdisch einzubauen.
- 3. Antennen**  
Parabolantennen sind zulässig, sofern sie einen Durchmesser von max. 1,00m nicht überschreiten.
- 4. Einfriedungen**  
4.1 Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk sind nicht zulässig.  
4.2 Folgende Höhenbegrenzungen werden festgesetzt:  
- Straßenseite und bis zur Baugrenze an jeder abgängigen Seite = max. 0,80m.  
- Alle übrigen Umgrenzungsseiten = max. 1,50m.  
4.3 Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist entlang öffentlicher Erschließungsstraßen ein Abstand von mind. 0,50m festgesetzt. Für alle übrigen Umgrenzungsseiten sind die Abstände der Einfriedungen nach dem Nachbarschaftsgesetz Baden-Württemberg verbindlich.  
4.4 An den Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sind die gesetzlich festgesetzten freizuhaltenden Flächen zur Verkehrssicherheit zu beachten.
- 5. Freiflächen**  
5.1 Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind den Nachbargrundstücken anzupassen.  
5.2 Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zulässig.  
5.3 Senkrechte Geländeversprünge (z. B. Stützwände) sind nur bis maximal 0,80m Höhe zulässig.  
5.4 Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen sind in der Neigung 1:2 (H-L) auszubilden.  
5.5 Im Lichtraumprofil entlang von öffentlichen Straßen (Höhe analog dem Bordstein, Abstand = 0,50m gemessen von Vorderkante Bordstein) sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen und/oder Bepflanzungen zulässig.



**Teil C**  
**TEXTLICHE**  
**FEST-**  
**SETZUNGEN**

*Fortsetzung...*

**6. Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze**

6.1 Es wird empfohlen, an der Grundstücksgrenze zusammengebaute Doppelhäuser, Garagen oder Carports und sonstige Nebengebäude in Dachform, Dachneigung und Ausbildung der Traufe einheitlich zu gestalten sowie Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

6.2 Aus gestalterischen Gründen sind zu öffentlichen Verkehrsanlagen folgende Mindestabstände festgesetzt:

- Garagen senkrecht zur Straße = 5,00m (Baugrenze)
- Garagen längs zur Straße = 3,00m
- Carports senkrecht zur Straße = 5,00m (Baugrenze)
- Carports längs zur Straße = 3,00m

6.3 Für Stellplätze gibt es keine Beschränkungen.

**7. Stellplatzverpflichtung**

Auf Grund steigender Mobilität allgemein und dem begrenzten Angebot an öffentlichen Verkehrsflächen wird im B-Plangebiet die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht. (§ 37 Abs. 1 LBO)

**8. Abfallbehälter**

Bewegliche Abfallbehälter, welche dauerhaft außerhalb von Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Umpflanzung mit Sträuchern oder alternativem Sichtschutz (z.B. Ummauerung) zum öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

**9. Leitungen**

Kabel für Strom und Telekommunikation, Datentransfer, Fernsehen, Straßenbeleuchtung und sonstige Verbindungskabel sind unterirdisch zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig.

Wutöschingen, den 11.05.2020

Georg Eble  
Bürgermeister



Gemeinde Wutöschingen

## **Bebauungsplan „Höhenweg Mitte“**

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

---

Endgültige Fassung vom 11.05.2020

Seite 1

---

### **Teil D PLANTEIL**

- |                                 |           |               |
|---------------------------------|-----------|---------------|
| 1. Flächennutzungsplan (Auszug) | (Blatt 1) | unmaßstäblich |
| 2. Lageplan                     | (Blatt 2) | M 1:500       |
| 3. Schemaschnitt                | (Blatt 3) | M 1:200       |
| 4. Schnitt 1 – 1, 2 - 2         | (Blatt 4) | M 1:200       |
| 5. Gestaltungsplan              | (Blatt 5) | M 1:500       |





Gemeinde Wutöschingen

## Bebauungsplan „Höhenweg Mitte“

und Örtliche Bauvorschriften im Ortsteil Horheim

als B-Plan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

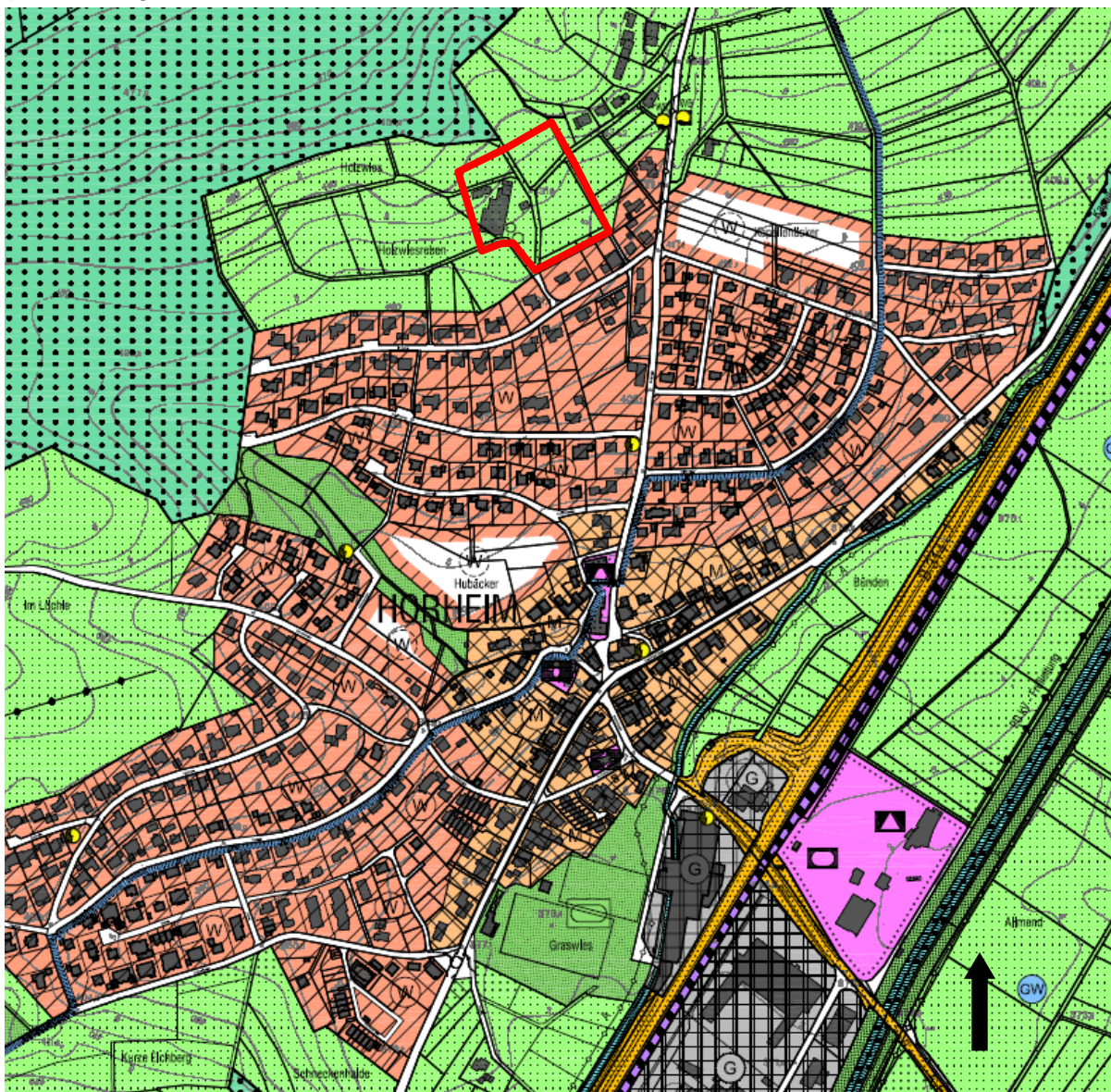
Endgültige Fassung vom 11.05.2020

Seite 1

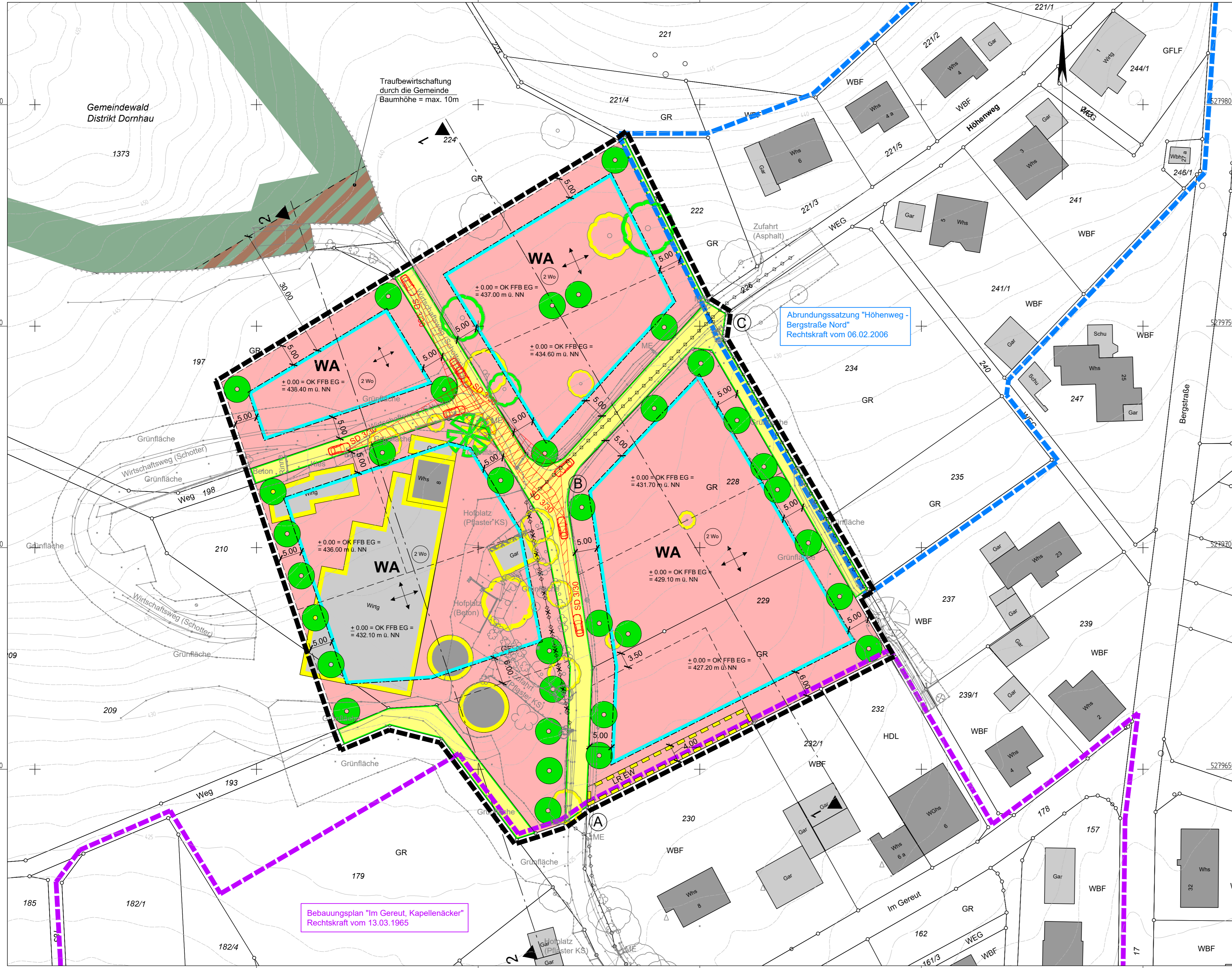
Blatt 1

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2021 der VVG  
Wutöschingen – Eggingen vom 03.07.2006,  
zuletzt geändert am 18.05.2018**

(Darstellung unmaßstäblich)







### Zeichenerklärung:

Darstellung gemäß Planzeichenverordnung PlanzV (in der aktuell gültigen Fassung)

#### Allgemein:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- Bestehende Gebäude
- Höhenlinien Bestand (Bestand vom 29.08.2019 / 16.01.2020 / DGM LGL 2005)
- Gebäudeabbruch

#### Art der baulichen Nutzung:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
- Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (maximal)	Grundflächenzahl	Bauweise	Hausart	Dachform	Traufhöhe maximal	Firsthöhe maximal	Bezugshöhe
WA	0,4*	-	O	frei wählbar	SD/DWD 25° - 35° PD 10° - 20° VPD 16° - 33°	TH max. +6,00m FH max. +8,50m OK FFB EG = +0,00 m ü. NN	ED Zielfhöhe (TH) maximal Zielfhöhe (FH) maximal	

\*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenze:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser / Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- First- und Gebäuderichtung

#### Verkehrsflächen:

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen - Erschließungsstraße
- Straßenbegrenzungslinie

#### Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen

- § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- Unterirdisch
- Leitung entfällt

#### Flächen für Landwirtschaft und Wald

- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Waldgrenze - Gemeindewald Distrikt Dornhau

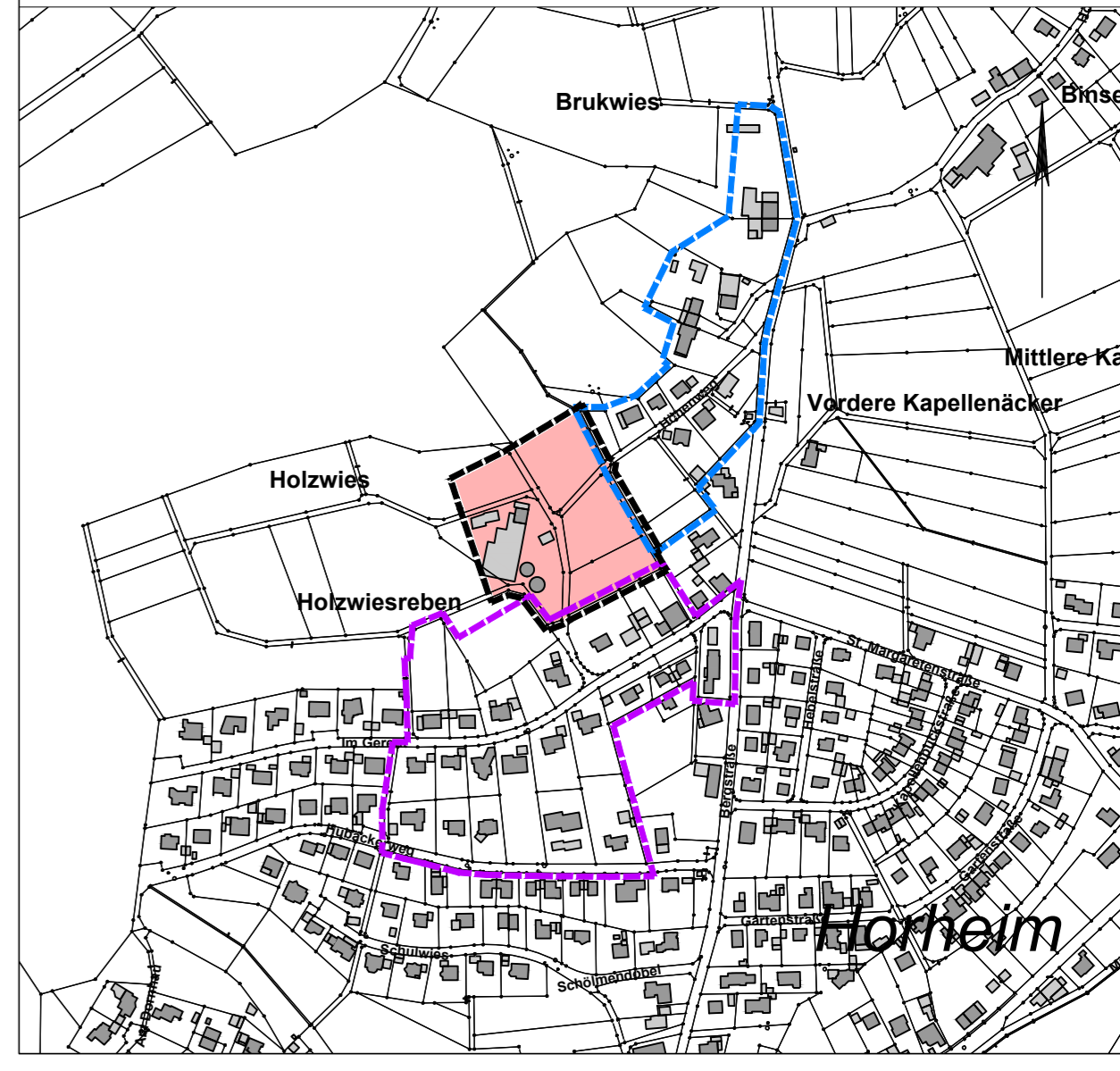
#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzen Bäume
- Baum entfällt
- Erhalten Baum

#### Sonstige Planzeichen:

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB (Sichtdreieck Anfahrtsicht)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Höhenweg Mitte" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Gereut, Kapellenacker" § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Abbrundungssatzung "Höhenweg - Bergstraße Nord" § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



## Gemeinde Wutöschingen



### Bebauungsplan "Höhenweg Mitte"

und Örtliche Bauvorschriften  
im OT Horheim  
als B-Plan für die Einbeziehung von  
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 11.05.2020

#### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	28.10.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	28.10.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	07.11.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	18.11.2019 bis 17.12.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	11.11.2019 bis 17.12.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	11.05.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	

#### Lageplan

M 1:500 Blatt 2

79793 Wutöschingen, den 11.05.2020

Georg Eble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro  
ernst kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 wt-liegen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22

wt-liegen, den 11.05.2020  
Entwurf und Planfertigung

**kaiser**



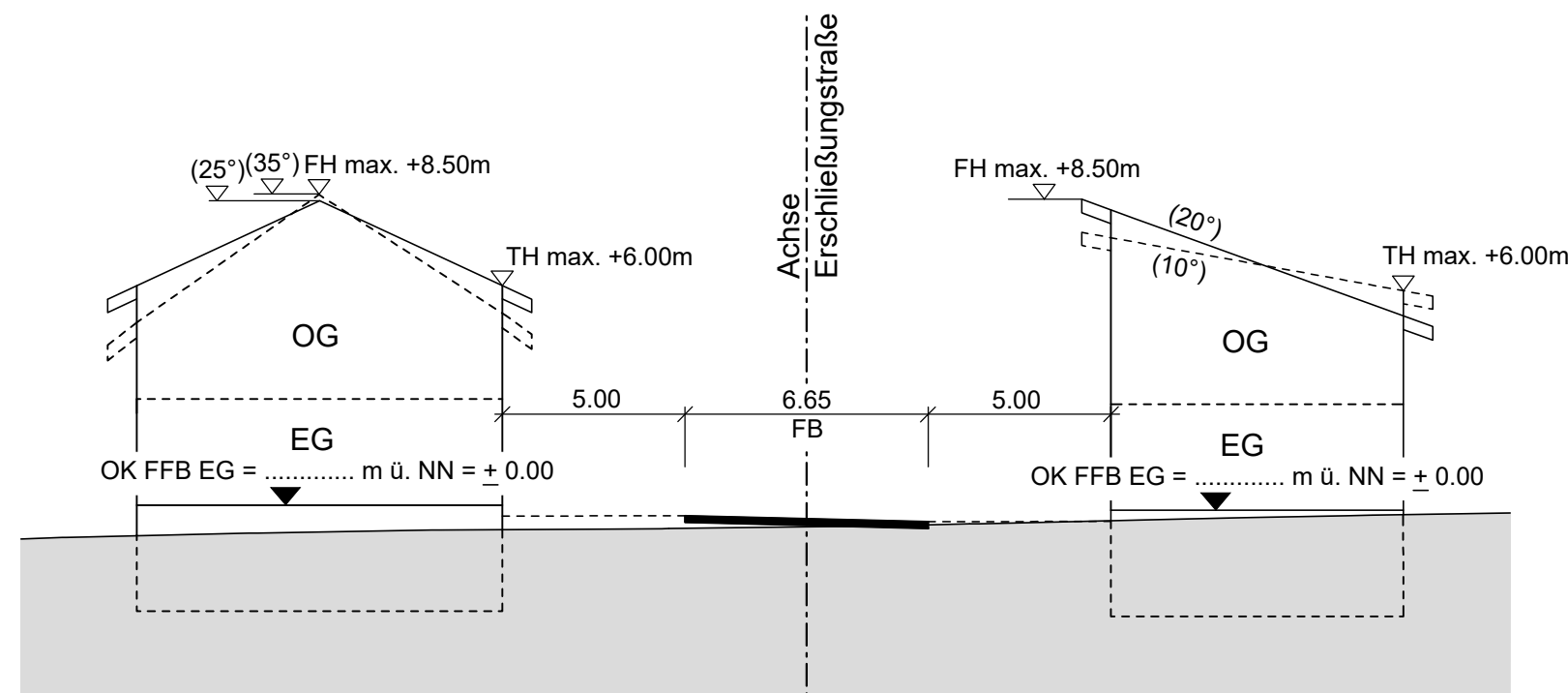
# Schemaschnitt 1-1

## M 1:200

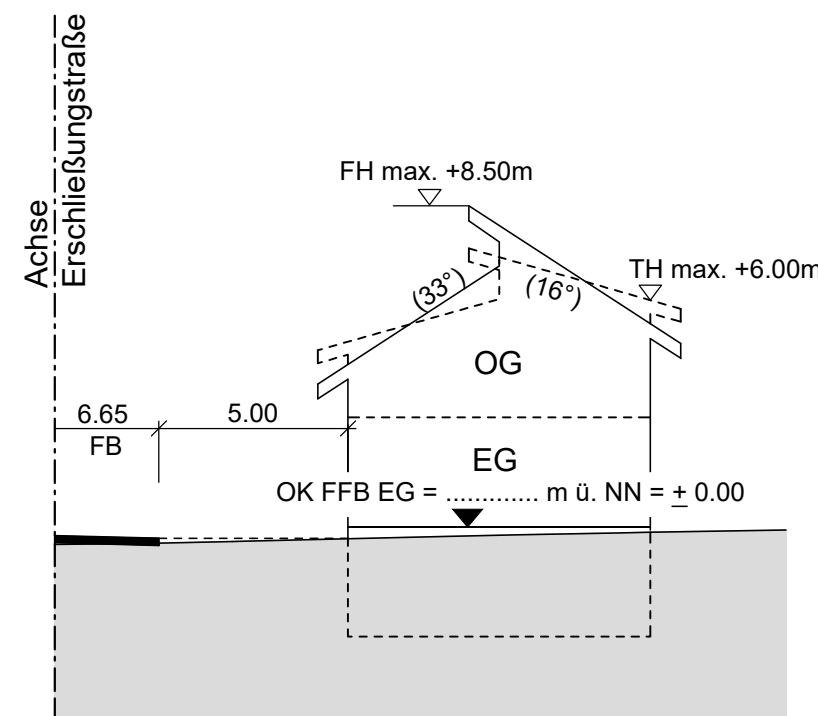
<b>WA</b>	<b>II</b>	
0,4*	-	
o		
frei wählbar	SD/WD 25° - 35° PD 10° - 20° VPD 16° - 33°	
TH max. +6.00m FH max. +8.50m OK FFB EG = ± 0.00 = ..... m ü. NN		

\*) Eine Überschreitung der GRZ um 50% durch Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO ist zulässig.

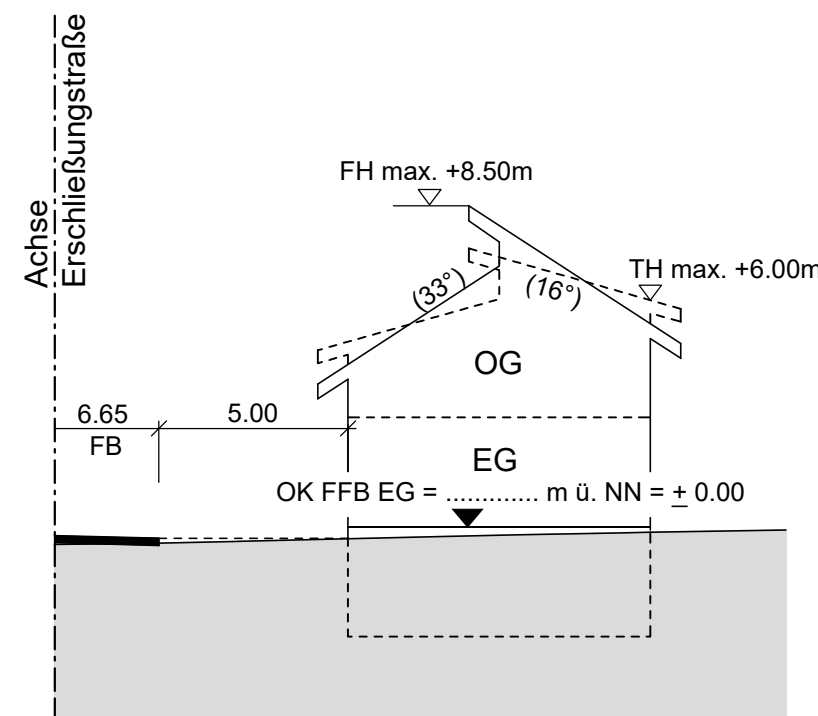
### Sattel- / Walmdach 25-35°



### Pulldach 10-20°



### Versetztes Pulldach 16-33°



# Gemeinde Wutöschingen



## Bebauungsplan "Höhenweg Mitte"

### und Örtliche Bauvorschriften im OT Horheim

als B-Plan für die Einbeziehung von  
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 11.05.2020

#### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am	28.10.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am	28.10.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am	07.11.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom	18.11.2019 bis 17.12.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom	11.11.2019 bis 17.12.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am	11.05.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am	.....

## Schemaschnitt

M 1:200

Blatt 3

79793 Wutöschingen, den 11.05.2020

Georg Eble, Bürgermeister

planungsbüro + vermessungsbüro  
ernst kaiser  
daimlerstraße 15  
79761 wt-tiengen  
tel. 07741/9211-0  
fax. 07741/9211-22



kaiser

wt-tiengen, den 11.05.2020

Entwurf und Planfertigung

Auftrag: 1735

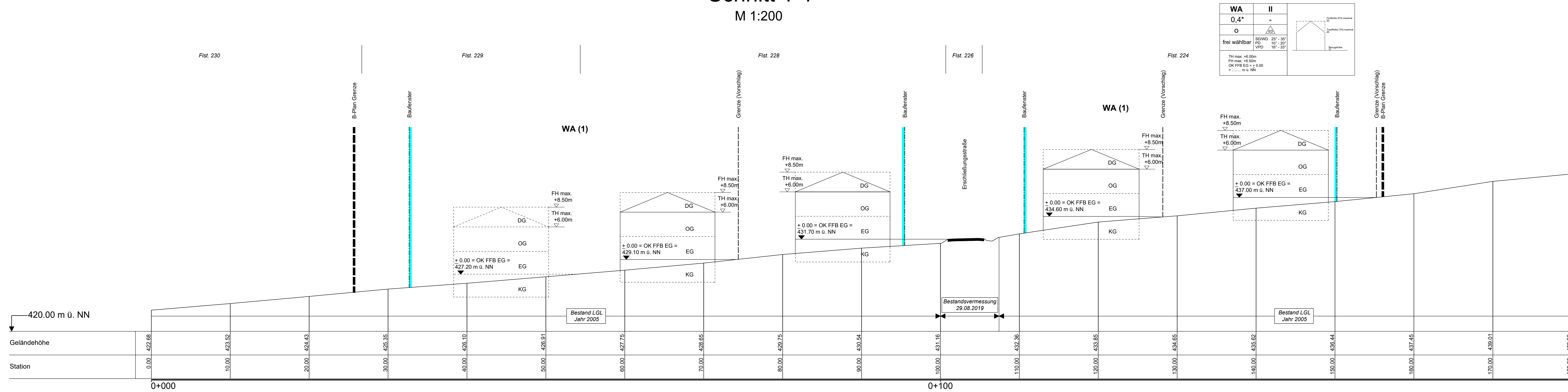
Plan: 10-3\_Schemaschnitt.dwg

Plot: 10-3\_Schemaschnitt.pdf

Größe: 0,19 m²

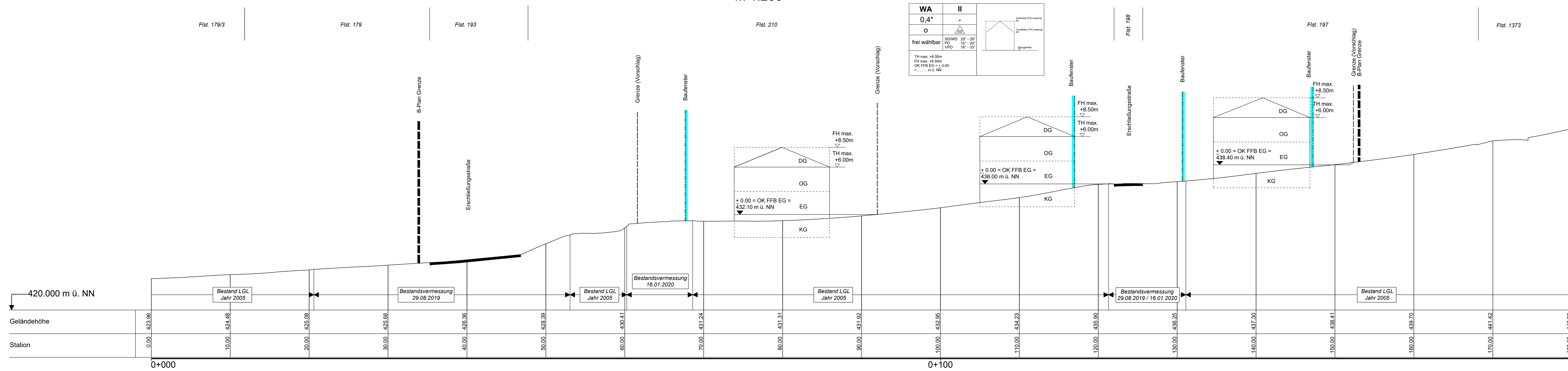
# Schnitt 1-1

M 1:200



# Schnitt 2-2

M 1:200



## Gemeinde Wutöschingen



### Bebauungsplan "Höhenweg Mitte"

und Örtliche Bauvorschriften  
im OT Horheim  
als B-Plan für die Einbeziehung von  
Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB

Endgültige Fassung vom 11.05.2020

#### Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	am 28.10.2019
Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	am 28.10.2019
Bekanntmachung (§ 2 BauGB)	am 07.11.2019
Offenlage (§ 3 BauGB)	vom 18.11.2019 bis 17.12.2019
Beteiligung TÖB (§ 4 BauGB)	vom 11.11.2019 bis 17.12.2019
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 11.05.2020
Rechtskraft (§ 10 BauGB)	am 11.05.2020

#### Schnitte 1-1, 2-2 M 1:200 Blatt 4

79793 Wutöschingen, den 11.05.2020



